Leong Chee Keong v Tan Leng Kee

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — PROBET NO S4–32–474 TAHUN 1996
RAHMAH HUSSAIN H
14 OGOS 2000

Undang-Undang Tanah *— Halangan dalam urusan tanah — Kaveat — Amaran untuk memasukkan kaveat — Kemasukkan kehadiran oleh pengkaveat — Sama ada kehadiran mesti mengandungi butir-butir kepentingan pengkaveat — Sama ada A 71 k 38 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 merupakan aturan mandatori — Sama ada kehadiran yang tidak sah boleh diperbaiki oleh A 2 k 1*

Pempetisyen di dalam kes ini telah membangkitkan isu awalan iaitu sama ada kehadiran dalam amaran yang difailkan oleh pengkaveat adalah sah dan teratur. Pempetisyen berhujah bahawa mengikut A 71 k 37(8) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, amaran kepada pengkaveat mesti mengandungi kenyataan yang mesti memerlukan pengkaveat menyatakan butir-butir kepentingannya di dalam kehadiran pengkaveat. Sebaliknya pengkaveat berhujah bahawa pengkaveat tidak mempunyai hak untuk memasukkan butir-butir kepentingannya ke dalam kehadiran. Juga pengkaveat menyatakan bahawa beliau akan menyalahi Borang 175 kerana meletakkan butir-butir yang tidak diperlukan olehnya.

Diputuskan, membenarkan bantahan permulaan tersebut:

Peruntukan di bawah A 71 k 38 adalah mandatori dan perlu dipatuhi. Pengkaveat juga tidak boleh menggunakan A 2 k 1 atas sebab bahawa pengkaveat tidak ada mengaku ketakpatuhan aturan dan juga atas sebab bahawa kegagalan untuk mematuhi satu aturan mandatori bukanlah satu salah aturan yang boleh diperbaiki. Tambahan pula kehadiran pengkaveat tersebut adalah tidak sah daripada permulaan (bad ab initio). Oleh itu, A 2 k 1 adalah tidak relevan dan tidak terpakai (lihat ms 80C-E).

[English summary

In this case, the petitioner had raised a preliminary issue as to whether attendance in the warning filed by the caveator was valid and in order. The petitioner contended that pursuant to O 71 r 37(8) of the Rules of the High Court 1980, the warning to the caveator must contain a statement requiring the caveator to give details of his interest in the caveator's attendance. Instead, the caveator argued that the caveator did not have the right to insert the details of his interest in the attendance. The caveator also stated that he would be going against Form 175 for inserting details that were not required.

Held, allowing the preliminary objection:
The provision under O 71 r 38 is mandatory and must be complied with. The caveator also could not apply O 2 r 1 on the ground that he did not admit non-compliance of the order and also on the ground that failure to comply with a mandatory order was not an irregularity that could be cured. Furthermore, the caveator's attendance was invalid from the outset (bad ab initio). Therefore, O 2 r 1 was irrelevant and inapplicable (see p 80C–E).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai kaveat secara am, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1999 Reissue) perenggan 2580–2810.

Kes-kes yang dirujuk

Sykt Telekom Malaysia Bhd v Business Chinese Directory Sdn Bhd [1994] 2 MLJ 420 (dirujuk)
Yeow Chow Beng, deceased, Re [1998] 1 AMR 690 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 2 k 1, A 71 kk 37(8), 46, Borang 74

Amarjeet Singh (*Amarjeet Singh & Co*) bagi pihak pempetisyen.
MY Goh (*Iza Ng Yeoh & Kit*) bagi pihak pengkaveat.

Rahmah Hussain H. : Permohonan ini adalah di bawah A 71 k 46 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi ('KMT'), iaitu:

(1) bahawa surat akuan bertarikh 15 November 1996 itu diambil dan diterima sebagai bukti bahawa Leong Chee Keong, si mati, telah ada mewasiatkan bahawa kesemua harta pusakanya diberikan kepada pempetisyen sebagai wasi tunggalnya;
(2) bahawa kos permohonan ini hendaklah menjadi kos dalam kausa; dan
(3) lain-lain perintah atau arahan sebagaimana dianggap sesuai dan adil oleh mahkamah ini.

Semasa permohonan ditetapkan untuk bicara pada 10 Februari 1998, peguam pempetisyen telah memberitahu mahkamah bahawa terdapat satu isu awalan yang perlu ditentukan dahulu oleh mahkamah iaitu sama ada kehadiran dalam amaran yang difailkan oleh pengkaveat-pengkaveat adalah sah dan teratur.

Untuk menjimatkan masa, saya telah mengarahkan kedua-dua peguam menghantar hujahan bertulis. Tarikh-tarikh kedua-dua peguam menghantar hujahan telah ditetapkan oleh mahkamah dan kedua-dua peguam telah menghantarnya mengikut jadual.

Setelah membaca hujahan bertulis kedua-dua peguam dan memberi pertimbangan sewajarnya saya berpendapat bahawa kehadiran dalam

amaran yang difailkan oleh pihak pengkaveat adalah tidak teratur dan tidak sah. Oleh hal yang demikian, bantahan permulaan pihak pemohon/pempetisyen telah dibenarkan dan dengan itu permohonan di kandungan (4) juga dibenarkan dengan kos.

Aturan 71 K 37(8) adalah aturan mengenai amaran kepada pengkaveat yang mengatakan seperti berikut:

> A caveat may be warned by the issue from Registry of a warning in Form 174 at the instance of any person interested (in this rule called 'the person warning') which must state his interest and, if he claims under a will, the date of the will, and *must require the caveator* to give particulars of any contrary interest which he may have in the estate of the deceased; … .

Oleh itu mengikut hujahan peguam pempetisyen bahawa jelas daripada A 71 k 37(8) amaran kepada pengkaveat yang berada dalam bentuk Borang 74 bukan sahaja perlu dikeluarkan oleh mahkamah (Registry) tetapi ia mesti mengandungi kenyataan yang mesti memerlukan pengkaveat menyatakan butir-butir kepentingannya di dalam Kehadiran pengkaveat. Juga A 71 k 37(8) bersama dengan Borang 174 dengan jelasnya meletakkan kewajipan ke atas pengkaveat untuk menyatakan butir-butir kepentingannya di dalam kehadirannya dan ini adalah satu kewajipan atau keperluan mandatori aturan mahkamah yang mesti dipatuhi dan tidak boleh dielakkan.

Sebaliknya peguam pengkaveat menyatakan bahawa pengkaveat tidak mempunyai hak untuk memasukkan butir-butir kepentingannya ke dalam kehadiran. Juga pengkaveat cuba menyatakan, dia akan menyalahi Borang 175 kerana meletakkan butir-butir yang tidak diperlukan olehnya. Pengkaveat tiada kuasa untuk meminda Borang-borang mahkamah sesuka hatinya, kecuali melainkan di mana mahkamah dengan spesifik mengarahkannya untuk berbuat demikian. Peguam kemudian merujuk kepada kes *Re Yeow Chow Beng, deceased* [1998] 1 AMR 690 di mana hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana telah berkata di ms 695–696:

> The appearance entered by the caveator was in accordance with the strict requirements of Form 175. It is significant to note that upon an appearance being entered in answer to the warning of a caveat the matter shall be deemed to be contested [see O 71 r 37(14)]. In that event the procedure laid down in O 71 r 38 must be followed. The rule reads as follows … Every contested matter must be referred to a Judge who may dispose of the matter in dispute in a summary manner or direct that the provisions of O 72 shall apply… It therefore follows that after the issue of a warning and the entry of appearance, the matter is deemed to be contested and the court is obliged to dispose of it summarily or direct that it proceed as a contentious probate proceeding under O 72.

Seterusnya hakim tersebut memutuskan di ms 696–697:

> In my opinion, the caveator cannot be seriously faulted for failure to give particulars as he was merely complying with Form 175 which I have reproduced earlier. A sight at the equivalent English Form shows that our Form 175 may require to be modified … In my opinion, therefore, Form 175 must be varied as authorised by O 1 r 7 to incorporate the requirements of

> O 71 r 37(10). I then adjourned the case to 5 January 1998 to enable the caveator to re-file his appearance incorporating the required particulars.

Dengan hormatnya sungguhpun dalam kes tersebut di atas, hakim yang bijaksana telah mengiktirafkan bahawa pengkaveat tidak diwajibkan untuk menyatakan butir-butir kepentingannya kerana Borang 175 KMT tidak memerlukannya untuk membuat begitu tetapi di ms 696 perenggan 15–25, kes tersebut, hakim yang bijaksana telah berkata:

> This means that at that stage, the court must be seised of all the relevant facts. In fact, the warning requires the caveator to give particulars of his interest in the appearance. Compliance with this requirement as mandated by O 71 r 37(8) would ensure that sufficient material is placed before the court in order to enable it to act under O 71 r 38.

Oleh hal yang demikian, saya berpendapat bahawa hakim yang bijaksana bersetuju bahawa peruntukan di bawah A 71 k 38 adalah mandatori dan perlu dipatuhi. Bagi tujuan ini, Mahkamah Agung dalam kes *Sykt Telekom Malaysia Bhd v Business Chinese Directory Sdn Bhd* [1994] 2 MLJ 420, telah menyatakan (di ms 423E) seperti berikut:

> … it has been held by the courts that rules of court are to be obeyed. Failure to comply with them will lead to chaos in the conduct of litigation.

Saya juga berpendapat bahawa pihak pengkaveat tidak boleh menggunakan A 2 k 1 atas sebab bahawa pihak pengkaveat tidak ada mengaku ketakpatuhan aturan dan juga atas sebab bahawa kegagalan untuk mematuhi satu aturan mandatori bukanlah satu salahaturan yang boleh diperbaiki. Tambahan pula kehadiran pihak pengkaveat itu adalah tak sah daripada permulaan (bad ab initio). Oleh itu A 2 k 1 adalah tidak relevan dan tidak terpakai.

Di atas alasan-alasan tersebut di atas bantahan permulaan pempetisyen dibenarkan dan dengan itu permohonan di kandungan (4) juga dibenarkan dengan kos.

Bantahan permulaan dibenarkan.

Dilaporkan oleh Jafisah Jaafar